THIEN NAM GROUP

2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam

MỤC LỤC

I. Thông tin chung.....5

1. Thông tin khái quát.....5

1.1. Các thông tin chung.....5

1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....5

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....7

2.1. Ngành nghề kinh doanh.....7

2.2. Địa bàn kinh doanh.....9

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....9

3.1. Mô hình quản trị.....9

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.....9

3.3. Công ty con, Công ty liên kết.....10

4. Định hướng phát triển.....11

4.1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty.....11

4.2. Sứ mệnh.....11

4.3. Tầm nhìn.....11

4.4. Giá trị cốt lõi.....11

5. Các rủi ro.....12

5.1. Rủi ro kinh tế.....12

5.2. Rủi ro chính sách tiền tệ.....12

5.3. Rủi ro ngành kinh doanh Sắt – Thép.....13

5.4. Rủi ro ngành kinh doanh Bất Động Sản.....13

5.5. Rủi ro pháp luật.....14

5.6. Rủi ro khác.....14

II. Tổ chức và nhân sự.....14

1. Danh sách Hội đồng quản trị.....14

1.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị 15
1.2. Thay đổi trong Hội đồng quản trị 15
2. Danh sách Ban điều hành 15
2.1. Danh sách thành viên Ban điều hành 15
2.2. Thay đổi trong ban điều hành 16
3. Số lượng cán bộ, nhân viên 16
3.1. Tình hình người lao động 16
3.2. Thu nhập bình quân 17
4. Chính sách đối với người lao động 17
4.1. Chính sách đãi ngộ và phúc lợi: 17
4.2. Chính sách tuyển dụng 18
4.3. Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên 18
4.4. Chính sách an toàn, bảo hộ lao động 19
III. Tình hoạt hoạt động trong năm 19
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 19
2. Tình hình dầu tư, tình hình thực hiện các dự án 20
2.1. Các khoản đầu tư lớn 20
2.2. Các công ty con, công ty liên kết 21
3. Tình hình tài chính 22
3.1. Tình hình tài chính 22
3.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 22
4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 23
4.1. Cổ phần 23
4.2. Cơ cấu cổ đông 23
4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 24

4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ 24

4.5. Các chứng khoán khác 24

5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty 24

5.1. Tác động lên môi trường.....24

5.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu 24

5.3. Tiêu thụ năng lượng.....25

5.4. Tiêu thụ nước 25

5.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường 25

5.6. Chính sách liên quan đến người lao động.....25

5.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.....26

IV. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc 26

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 26

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....28

3. Tình hình tài chính.....28

3.1. Tình hình tài sản.....28

3.2. Tình hình nợ phải trả.....28

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai 28

4.1. Mục tiêu kế hoạch năm 2026.....28

4.2. Một số kế hoạch và định hướng cho giải pháp trọng tâm.....29

V. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)29

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội 29

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.....29

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....30

VI. Quản trị công ty 30

1. Hội đồng quản trị 30

1.1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị 30

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị 31

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị 31

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị 33

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty 33

2. Ủy ban kiểm toán 33

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán 33

2.2. Thay đổi trong Ủy ban kiểm toán 33

2.3. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán 34

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán 35

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích 35

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ 35

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ 35

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: 36

VII. Báo cáo tài chính 37

1. Ý kiến kiểm toán 37

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán 37

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

1.1. Các thông tin chung

- Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Thương Mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam
- Tên giao dịch: Thiên Nam Group
- Tên quốc tế: Thien Nam Trading Import & Export JSC
- Tên viết tắt: TENIMEX
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301172041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 01/11/2000, cấp lần thứ 29 ngày 07/04/2026.
- Vốn điều lệ: 495.762.640.000 đồng
- Địa chỉ: 111 – 121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (028) 3834 8980
- Số fax: (028) 3834 8983
- Website: thiennamgroup.vn
- Email: thiennam@thiennamgroup.vn
- Mã cổ phiếu: **TNA**

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Sự kiện
2000	Ngày 01/11/2000, Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam được chuyển đổi thành công ty cổ phần, là doanh nghiệp thương mại dịch vụ cấp Quận đầu tiên của Tp. Hồ Chí Minh thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.
2005	Ngày 20/07/2005, Cổ phiếu Thiên Nam Group được thành niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
2006	Hoàn thiện bộ máy điều hành cấp cao, Thiên Nam xác định chọn ngành hàng chủ lực là kinh doanh sắt thép để tập trung đầu tư phát triển thành ngành lõi trong chiến lược kinh doanh của Công ty.

Thời gian	Sự kiện
2007	Công ty đã phát hành thành công 2 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 33 tỷ đồng.
2008	Lần đầu tiên doanh thu của Công ty vượt trên 700 tỷ đồng, được Việt Nam Report và báo điện tử Vietnamnet bình chọn là một trong 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam trong năm 2008 (Top VNR500).
2009	Thiên Nam phát hành thành công 4,7 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng. Thành lập Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam do Công ty CP TM -XNK Thiên Nam sở hữu 80% vốn điều lệ. Thành lập Cửa hàng kinh doanh Sắt thép Thiên Nam đầu tiên để chủ động bám sát thị trường, huấn luyện đội ngũ, định vị thế của Thiên Nam trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và kinh doanh nội địa ngành hàng sắt thép.
2010	Cao ốc văn phòng Thiên Nam tại số 111-121 Ngô Gia Tự và khu căn hộ cao cấp Thiên Nam hoàn thành được đưa vào khai thác.
2011	TTKDST Long An được thành lập, nâng tầm Thiên Nam trong lĩnh vực kinh doanh sắt thép tại thị trường phía Nam.
2012	Thành lập TT KDST Bình Chánh nhằm mở rộng thị trường bán lẻ.
2014	Tháng 12/2014, Khánh thành Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Văn phòng tại số 277B Cách Mạng Tháng Tám, phường 12 Quận 10.
2015	Chuyển đổi cơ cấu tổ chức ngành sắt thép - hình thành Khối tự doanh sắt thép và gia công bán thành phẩm phục vụ nhu cầu đa dạng của khách hàng. Thực hiện thoái hết 100% vốn nhà nước của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn TNHH MTV (với tỷ lệ 20,68 % trên vốn điều lệ)
2016	Phát hành 2.104.777 cổ phiếu thưởng. Tăng vốn điều lệ lên 101.047.770.000đ. Doanh thu vượt 3.000 tỷ đồng, lợi nhuận trên 100 tỷ đồng. Điều chỉnh tỷ lệ vốn góp tại Thiên Nam Food: Thiên Nam Group sở hữu 70% vốn điều lệ.
2017	Phát hành 2.487.390 cổ phiếu thưởng. Tăng vốn điều lệ lên 125.921.670.000 đồng. Thành lập Công ty CP Phát triển KD TM Sài Gòn 168 (Thiên Nam Land).
2018	Thành lập công ty cổ phần Đầu tư giáo dục Thiên Nam với 68% vốn điều lệ thuộc Thiên Nam Group. Tăng vốn điều lệ lên 301.272.960.000 đồng.
2019	Tăng vốn điều lệ lên 345.940.600.000 đồng. Thành lập Công ty Cổ phần Nahaviwel với 65% vốn điều lệ thuộc Thiên Nam Group. Thành lập trung Tâm KD Sắt Thép Bình Tân. Xây dựng chuỗi trường mầm non song ngữ South Sky Kindergarten. Công ty thực hiện đầu tư mua 04 ha vào khu đất

Thời gian	Sự kiện
	giáo dục nằm trong dự án của Công ty Cổ phần Thương mại Phát triển Sài Gòn 268 để xây dựng, phát triển hệ thống giáo dục với vốn dự kiến là 74,9 tỷ đồng.
2020	Tăng vốn điều lệ lên 397.308.840.000 đồng. Thay đổi Logo mới, nhận diện thương hiệu Thiên Nam Group. Điều chỉnh tỷ lệ góp vốn tại Thiên Nam Food: Thiên Nam Group sở hữu 51% vốn điều lệ.
2021	Phát hành 9.845.380 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020, phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Tăng vốn điều lệ lên 495.762.640.000 đồng.
2022	Xây dựng nhà máy Nahaviwel. Điều chỉnh tỷ lệ góp vốn tại Thiên Nam Land: Thiên Nam Group sở hữu 47,53% vốn điều lệ.
2023	Điều chỉnh tỷ lệ góp vốn tại Công ty Cổ phần Nahaviwel: Thiên Nam Group sở hữu 94,5% vốn điều lệ.
2024	Bổ nhiệm Nhân sự cấp cao là Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng mới. Xây dựng bộ máy hoạt động tổ chức theo mô hình quản trị tập trung, tinh gọn bộ máy phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

2.1. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động dựa trên 05 ngành nghề chính

Kinh doanh sắt thép

Sắt thép là một trong 5 ngành kinh doanh chủ lực của Thiên Nam Group. Đây cũng là ngành nghề có lịch sử lâu dài và tạo nên thương hiệu của Thiên Nam hiện nay. Sắt thép Thiên Nam hiện nay là nhà cung cấp hàng đầu chuyên cung cấp nhiều chủng loại sản phẩm sắt thép, vật liệu que hàn cho các ngành công nghiệp thép, cơ sở hạ tầng, xây dựng…

Bất động sản

Cho thuê văn phòng và các dự án bất động sản cũng là một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của Thiên Nam.

Gồm các hệ thống tòa nhà văn phòng cho thuê hiện đại cùng với các trang thiết bị nội thất cao cấp và các dịch vụ tiện ích mang đến môi trường văn phòng chuyên nghiệp. Phát triển, đầu tư các dự án đất nền, khu phức hợp

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại thép và kinh doanh bất động sản. Công ty đang sở hữu hơn 10 mặt bằng ở nhiều vị trí khác nhau trong thành phố Hồ Chí Minh, và đang thực hiện đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng bán và cho thuê

Kinh doanh điện máy

Không chỉ dừng lại ở những ngành kinh tế chủ lực lâu đời, Thiên Nam đang dần mở rộng phạm vi kinh doanh thêm nhiều lĩnh vực khác. Trong đó có hoạt động trong lĩnh vực Điện máy: nhà phân phối các sản phẩm điện máy uy tín từ những thương hiệu hàng đầu thế giới, cung cấp cho các dự án căn hộ cao cấp trên thị trường.

Giáo dục

Trong lĩnh vực Giáo dục, Thiên Nam Group mong muốn mang đến cho thế hệ những mầm non tương lai một môi trường phát triển lành mạnh, nuôi dưỡng tố chất của các bé ngay từ nhỏ. Thiên Nam Group đã thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam và Trường Mầm Non Song Ngữ South Sky Kindergaten – Ngôi Trường độc đáo áp dụng Triết lý Giáo dục Reggio Emilla.

Công nghệ phẩm - Thiên Nam food

Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam vào năm 2009.

Mang những sản phẩm Công nghệ Thực phẩm danh tiếng trên thế giới với chất lượng cao, mẫu mã sang trọng, giá cả phải chăng đến với người tiêu dùng Việt và cùng chung tay làm cho cuộc sống cộng đồng trở nên tốt đẹp hơn.

Vật liệu hàn

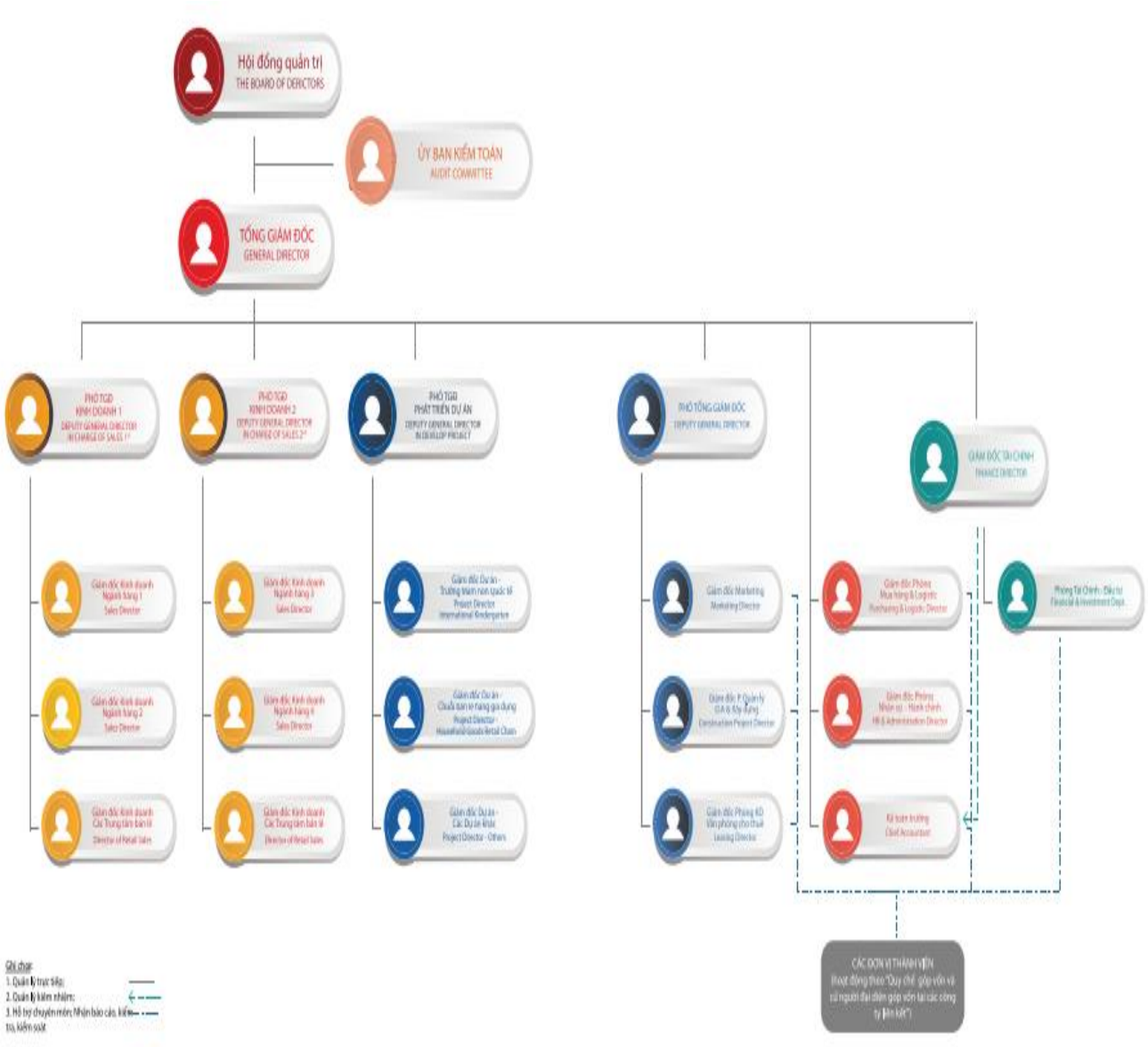
Công ty Cổ Phần NAHAVIWEL là nhà sản xuất Vật liệu hàn, nhà cung ứng trọn gói vật tư ngành hàn và cơ khí – điện hàng đầu Việt Nam. Hệ thống phân phối có mặt trên khắp các tỉnh thành ở Việt Nam.

2.2. Địa bàn kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu ở Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Mô hình quản trị



3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Mô hình quản trị công ty: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và có Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị.

3.3. Công ty con, Công ty liên kết

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ PHẨM THIÊN NAM

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp. HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Buôn bán, kinh doanh các mặt hàng công nghệ thực phẩm
- Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng (15 tỷ đồng)
- Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group: 51% VĐL

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KINH DOANH THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 168

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp. HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Phân phối sỉ ngành hàng điện máy
- Vốn điều lệ: 425.000.000.000 đồng (425 tỷ đồng)
- Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group: 47,53% VĐL

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GIÁO DỤC THIÊN NAM

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, số 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp. HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (80 tỷ đồng)
- Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group: 68% VĐL

CÔNG TY CỔ PHẦN NAHAVIWEL

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất que hàn điện, dây hàn, vậy liệu hàn, Bán buôn các loại máy móc, thiết bị và phụ tùng công nghiệp
- Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng (90 tỷ đồng)
- Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group: 98,78% VĐL

4. Định hướng phát triển

4.1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu Thiên Nam Group
- Phát huy thế mạnh hiện tại trong các lĩnh vực hoạt động
- Đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh, liên tục tìm kiếm những cơ hội đầu tư.

4.2. Sứ mệnh

- Cung cấp các sản phẩm, dịch vụ với chất lượng cao, khẳng định uy tín của thương hiệu Thiên Nam
- Đáp ứng kỳ vọng và sự tin tưởng mà các cổ đông giao phó;
- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với người lao động
- Thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước và trách nhiệm với xã hội, cộng đồng

4.3. Tầm nhìn

Thiên Nam Group luôn hướng đến mục tiêu trở thành một Doanh nghiệp nhận được nhiều sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và đối tác, xây dựng hình ảnh một Tập đoàn mạnh mẽ, luôn sải cánh rộng giữa không trung để vươn lên cao, vững vàng vượt lên mọi thử thách, để ngày càng phát triển và đạt được nhiều thành tựu mới.

4.4. Giá trị cốt lõi

- Chính trực: "Trung thực, Liêm chính, Ngay thẳng" trong ứng xử và trong tất cả các giao dịch.
- Công bằng: có trách nhiệm hành xử Công bằng với: Nhân Viên; Khách Hàng; Nhà Cung Cấp; Các bên hữu quan.
- Sáng tạo: tiên phong trong sáng tạo, luôn hướng tới Chân – Thiện – Mỹ là nền tảng của sự phát triển bền vững của TNA bằng chính: tư duy; hành động.
- Thử thách: sẵn sàng thử thách, thử thách là cơ hội của động lực phát triển và thành công.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro kinh tế

Năm 2025, kinh tế thế giới được dự báo tiếp tục tăng trưởng, nhưng với những điều chỉnh thận trọng từ các tổ chức quốc tế. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 được hỗ trợ bởi một số yếu tố tích cực. Thương mại hàng hóa toàn cầu có dấu hiệu ổn định, lạm phát tiếp tục giảm ở nhiều quốc gia, và thị trường lao động ở các nước phát triển có dấu hiệu bớt thắt chặt. Tuy nhiên, kinh tế thế giới cũng đối mặt với không ít thách thức và rủi ro. Các yếu tố như căng thẳng địa chính trị, xung đột, bất ổn xã hội, biến động giá cả hàng hóa, và các vấn đề liên quan đến nợ công và thị trường bất động sản ở một số quốc gia có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng kinh tế.

Tại Việt Nam, trước nhiều khó khăn và thử thách, nền kinh tế quốc gia vẫn giữ vững đà tăng trưởng ổn định.

Trong năm 2025, Thiên Nam Group với 2 ngành kinh doanh chính là bất động sản là thép, vẫn tiếp tục đối mặt với tình hình thị trường bất sộng sản kém khả quan, thị trường thép trầm lắng. Tuy vậy, bên cạnh những khó khan hiện hữu, các doanh nghiệp trong ngành bất động sản nói chung và Công ty nói riêng cũng nhận được những tín hiệu tích cực. Theo đó, Chính phủ và Ngân hàng nhà nước đã đưa ra các chính sách tháo gỡ khó khan, hỗ trợ và kích thích nền kinh tế, trong đó có hoạt động giải ngân vốn đầu tư công; tăng trưởng tín dụng an toàn; Luật Đất đai sửa đổi với quy định rõ ràng hơn về thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ khơi thông nguồn cung và góp phần giúp thị trường bất động sản ấm trở lại. Đứng trước tình hình chung của nền kinh tế năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát sao, cập nhật thông tin biến động thị trường để đưa ra các chính sách và quyết định nhanh chóng, nhằm mang lại hiệu quả cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

5.2. Rủi ro chính sách tiền tệ

Trong năm 2025, biến động trên các thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp, cùng tâm lý lo ngại của người dân trước giá vàng cao, tác động mạnh mẽ tới hoạt động ngân hàng. Điều này đặt ra thách thức lớn cho NHNN trong việc cân đối mục tiêu vừa kiểm soát lạm phát, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, nhưng bảo đảm an toàn hoạt động ngân hàng.

Đối với Thiên Nam Group, năm 2025 Ban lãnh đạo công ty luôn thường thuyên cập nhật và đánh giá lại các khoản vay theo diễn biến thị trường lãi suất quốc gia, chủ động đưa ra các điều chỉnh hợp lý giữa nguồn vốn vay ngắn hạn, dài hạn, thực hiện chuyển đổi khi cần thiết nhằm tối ưu hóa chi phí cho doanh nghiệp.

5.3. Rủi ro ngành kinh doanh Sắt – Thép

Từ năm 2023 ngành thép nước ta đã chứng kiến sự lao dốc mạnh do thị trường bất động sản đóng băng, các dự án xây dựng giảm, ngoài ra còn bị tác động bởi sự suy yếu của ngành Trung Quốc. Thêm vào đó, ngành thép thế giới vẫn còn gặp nhiều khó khăn do chịu tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng thép Trung Quốc. Theo đó, thép giá rẻ của Trung Quốc và Ấn Độ đang tạo áp lực cạnh tranh lớn cho các doanh nghiệp thép trong nước.

Trong năm 2025, tình hình giá thép xây dựng nội địa chịu áp lực điều chỉnh giảm từ nhu cầu yếu và cạnh tranh mới giá thép nhập khẩu Trung Quốc.

Đứng trước diễn biến khó khăn ngành thép, Công ty tập trung kinh doanh các mặt hàng trong nước, tập trung nhập khẩu đối với các mặt hàng có biên lợi nhuận cao, đồng thời quản trị hàng tồn kho phù hợp với diễn biến giá thép trên thị trường. Ngoài ra, Công ty cũng cần nâng cao chất lượng quản trị và điều hành, tối ưu hóa chi phí, tập trung thu hồi các công nợ lớn khó đòi cũng như kiểm soát dòng tiền hiệu quả, đồng thời theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các chính sách đầu tư công để đưa ra các dự báo chính xác về thị trường và giá thép.

5.4. Rủi ro ngành kinh doanh Bất Động Sản

Đối với thị trường văn phòng cho thuê, trong năm 2025, một loạt các công ty đã đồng ý di dời, mở rộng diện tích hiện có, hay mở mới các văn phòng. Điều này góp phần tạo nguồn cầu mới của thị trường, tăng mức hấp thụ diện tích trống của thị trường văn phòng năm 2026. Bên cạnh có, những trường hợp doanh nghiệp có tài chính tốt cũng ưu tiên phương án gia hạn mặt bằng văn phòng hiện tại nhằm tiết kiệm chi phí và thời gian thiết lập văn phòng mới. Tuy nhiên cũng có rủi ro cho các doanh nghiệp hiện hữu, bởi phần lớn các toà nhà văn phòng mới đều có tiêu chuẩn tốt hơn về cả mặt sàn và điều kiện kỹ thuật toà nhà. Hơn nữa, với sự tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, thị trường văn phòng cho thuê đang ghi

nhận nhiều xu hướng mới như mô hình làm việc tại nhà, ứng dụng công nghệ trong không gian làm việc, các dự án văn phòng xanh.

Trước bối cảnh trên, Thiên Nam Group liên tục nắm bắt thông tin thị trường cập nhật và cải thiện chất lượng sản phẩm như bảo trì, nâng cấp các mặt bằng cũ, nâng cao chất lượng dịch vụ để giữ chân khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty cũng dự kiến tìm kiếm và đầu tư thêm văn phòng mới, khai thác thêm các loại sản phẩm mới như văn phòng chia sẻ, văn phòng dịch vụ phù hợp với nhu cầu khu vực trung tâm TP.HCM. Không chỉ vậy. Thiên Nam Group cần đưa ra nhiều chương trình khuyến mãi, cung cấp nhiều ưu đãi để thu hút tệp khách thuê mới, tăng cường quảng cáo, truyền thông để nhanh chống lấp đầy các mặt bằng còn trống của các tòa nhà.

5.5. Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam là một công ty đại chúng, do đó cần phải tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp lý liên quan. Hệ thống pháp lý tại Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và thường xuyên được cập nhật, điều chỉnh để phù hợp với tình hình kinh tế và yêu cầu thực tiễn. Vì vậy, Công ty cần liên tục theo dõi sự thay đổi của các quy định pháp luật để kịp thời điều chỉnh hoạt động, giảm thiểu các rủi ro pháp lý không mong muốn.

5.6. Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro đã đề cập, Công ty còn có thể đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt, hỏa hoạn, ... Mặc dù những rủi ro này không xảy ra thường xuyên, nhưng chúng có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn chú trọng đào tạo cán bộ, công nhân viên về các biện pháp phòng chống thiên tai để giảm thiểu thiệt hại về người và tài sản. Việc mua bảo hiểm thiên tai cũng là một yếu tố quan trọng mà Công ty cần xem xét để phòng ngừa rủi ro và nhanh chóng phục hồi sau sự cố.

II. Tổ chức và nhân sự

1. Danh sách Hội đồng quản trị

1.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ghi chú (Thành viên độc lập/ điều hành/không điều hành)	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Không điều hành	8.559.569 cổ phần, tỷ lệ 17,27% VĐL
2	Hồ Văn Tuyên	Thành viên	Độc lập không điều hành	0
3	Nguyễn Minh Thư	Thành viên	Điều hành	2.000 cổ phần, tỷ lệ 0,004s % VĐL

1.2. Thay đổi trong Hội đồng quản trị: không có

2. Ủy ban kiểm toán

2.1. Danh sách thành viên Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Ông Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	23/06/2023	

2.2. Thay đổi trong Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Quang Hòa	23/03/2026	

3. Danh sách Ban điều hành

3.1. Danh sách thành viên Ban điều hành

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	0
2	Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	2.000 cổ phần, tỷ lệ 0,004 % VĐL

3.2. Thay đổi trong ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Nghĩa		02/04/2026
2	Ông Nguyễn Minh Thư		15/04/2026
3	Bà Trịnh Lan xuân		02/04/2026

4. Số lượng cán bộ, nhân viên

4.1. Tình hình người lao động

STT	Tiêu chí	Năm 2024		Năm 2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	**Theo trình độ lao động**				
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	21	58	16	64
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	5	14	4	16
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	2	6	2	8
4	Lao động phổ thông	8	22	3	12
II	**Theo giới tính**				
1	Nam	21	58	14	56
2	Nữ	15	42	11	44
III	**Theo thời hạn HĐLĐ**				

STT	Tiêu chí	Năm 2024		Năm 2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	2	6	1	4
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	9	25	5	20
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	25	69	19	76
IV	**Theo cấp quản lý**				
1	Quản lý cấp cao	3	8	2	8
2	Quản lý cấp trung	6	17	5	20
3	Quản lý cấp chi nhánh	0	0	0	0
4	Chuyên viên, nhân viên	27	75	18	72
V	**Theo độ tuổi**				
1	Từ 18 đến 25 tuổi	0	0	2	8
2	Từ 26 đến 35 tuổi	1	3	6	24
3	Từ 36 đến 45 tuổi	13	36	8	32
4	Trên 45	22	61	9	36
Tổng cộng		**36**	**100**	**25**	**100**

4.2. Thu nhập bình quân

Năm	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	73	36	25
Thu nhập bình quân của người lao động (đồng/người)	13.199.842	14.000.000	14.000.000

5. Chính sách đối với người lao động

5.1. Chính sách đãi ngộ và phúc lợi:

Thiên Nam luôn chú trọng xây dựng các chính sách phúc lợi và đãi ngộ toàn diện, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp và nâng cao đời sống của đội ngũ cán bộ, công nhân viên (CBNV). Chúng tôi hướng đến việc tạo dựng một môi trường làm việc gắn kết, thúc đẩy sự cống hiến và gắn bó lâu dài của mỗi thành viên trong tập thể Thiên Nam.

Về chính sách đãi ngộ, công ty áp dụng cơ chế thưởng dựa trên hiệu suất công việc, đảm bảo tính minh bạch, công bằng và khuyến khích nhân viên phát huy tối đa năng lực. Bên cạnh đó, Thiên Nam còn triển khai nhiều chính sách thưởng khác như thưởng dịp lễ, Tết, thưởng thâm niên, thưởng thành tích xuất sắc... nhằm ghi nhận những đóng góp của CBNV.

Thiên Nam luôn chú trọng đến phúc lợi, đặc biệt là sức khỏe và đời sống tinh thần của đội ngũ cán bộ nhân viên. Công ty duy trì chương trình khám sức khỏe định kỳ hàng năm và khuyến khích nhân viên tham gia các hoạt động thể thao, văn hóa, giải trí để nâng cao thể chất cũng như tinh thần.

Ngoài ra, chúng tôi thường xuyên tổ chức các sự kiện như tiệc sinh nhật, hoạt động teambuilding, du lịch nghỉ dưỡng… nhằm gắn kết tập thể, tạo dựng môi trường làm việc thân thiện, năng động và tràn đầy nhiệt huyếtt.

5.2. Chính sách tuyển dụng

Tại Thiên Nam, chúng tôi thiết kế chính sách tuyển dụng phù hợp với từng vị trí công việc nhằm đảm bảo quá trình tuyển chọn tập trung vào các năng lực và phẩm chất quan trọng nhất. Nhờ quy trình tuyển dụng nghiêm ngặt và kỹ lưỡng, chúng tôi tìm kiếm những ứng viên ưu tú, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về chuyên môn, kinh nghiệm và thái độ làm việc chuyên nghiệp.

5.3. Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

Tại Thiên Nam, công ty luôn dành sự quan tâm đặc biệt đến việc nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự thông qua các chương trình đào tạo bài bản và chuyên sâu. Ngay từ khi gia nhập, mỗi nhân viên sẽ tham gia vào chương trình đào tạo được thiết kế riêng, phù hợp với chuyên môn và các kỹ năng mềm thiết yếu cho vị trí công việc. Những chương trình

này kết hợp hài hòa giữa kiến thức lý thuyết và thực tiễn, giúp nhân viên nhanh chóng nắm vững chuyên môn cũng như nâng cao kỹ năng cần thiết để đáp ứng yêu cầu công việc.

Ngoài ra, Thiên Nam còn tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo ngắn hạn về kỹ năng mềm, bao gồm giao tiếp, lãnh đạo, làm việc nhóm,... nhằm hỗ trợ nhân viên phát triển toàn diện và hoàn thiện tác phong chuyên nghiệp. Với chính sách đào tạo hiệu quả, công ty cam kết mang đến một môi trường phát triển tối ưu, nơi mỗi nhân viên có cơ hội khai phá tiềm năng và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của doanh nghiệp.

5.4. Chính sách an toàn, bảo hộ lao động

Tại Thiên Nam, sự an toàn của nhân viên luôn được đặt lên hàng đầu. Công ty cam kết tạo ra một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh bằng cách: cung cấp đầy đủ trang thiết bị phục vụ công việc; đảm bảo văn phòng có hệ thống chiếu sáng, nguồn nước, máy móc, đồng phục, bảo hộ lao động và văn phòng phẩm, … đáp ứng nhu cầu làm việc; trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy như bình cứu hỏa, hệ thống báo cháy và tổ chức tập huấn định kỳ về phòng cháy chữa cháy cho nhân viên; tiến hành kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên các thiết bị, máy móc; xây dựng và thực hiện nghiêm ngặt các quy trình an toàn lao động; đồng thời tổ chức các khóa đào tạo an toàn lao động cho nhân viên mới cũng như định kỳ cho toàn bộ đội ngũ. Bên cạnh đó, công ty còn có chế độ khen thưởng dành cho cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc trong việc đảm bảo an toàn lao động. Nhờ những nỗ lực không ngừng, Thiên Nam đang xây dựng một môi trường làm việc an toàn, đáng tin cậy, giúp nhân viên an tâm làm việc và phát huy tối đa năng lực của mình.

III. Tình hoạt hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024 (*)	Năm 2025 (*)	% Năm 2025/2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.247.023	327.652	26,27
2	Doanh thu thuần	1.247.023	327.652	26,27
3	Giá vốn hàng bán	1.213.761	287.146	23,66

4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.262	40.507	121,78
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(60.611)	(65.433)	-
6	Lợi nhuận trước thuế Thu nhập doanh nghiệp	(61.654)	(51.707)	-

(*) Số liệu theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 và 2025 (tự lập) của Công ty

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024 (*)	Năm 2025		Tỷ trọng thực hiện Năm 2025 so với	
			Kế hoạch	Thực hiện (*)	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
1	Doanh thu	1.247.023	703.500	327.652	26,27%	46,57%
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(61.654)	(40.200)	(51.707)	-	-

(*) Số liệu theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 và 2025 (tự lập) của Công ty

2. Tình hình dầu tư, tình hình thực hiện các dự án

2.1. Các khoản đầu tư lớn

Dự án Rose Gardent

Tên dự án	Rose Garden
Vị trí dự án	Đường Trương Văn Hải, Phường Hiệp Phú, TP. Thủ Đức
Tên nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ TN9 và Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Chung cư và trường học

Quy mô	6,09 ha
Tổng mức đầu tư	2.800 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Quý 3/2023 - Quý 4/2025

Dự án Suối Rao

Tên dự án	Suối Rao
Vị trí dự án	Hồ Suối Rao, Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Tên nhà đầu tư	Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Khu biệt thự, nghỉ dưỡng
Quy mô	8,88 ha
Tổng mức đầu tư	590 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Quý 2/2023 - Quý 3/2026

2.2. Các công ty con, công ty liên kết

2.2.1. Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam

Xây dựng hệ thống kênh bán hàng thương mại điện tử, dần hoàn thiện chuỗi phân phối bán hàng phục vụ cho nhu cầu hiện tại và các chiến lượng trong tương lai

2.2.2. Công ty Cổ phần Nahaviwel

Công ty mạnh dạn đầu tư máy móc, công nghệ hàn tiên tiến nhằm ổn định chất lượng cho xuất khẩu, chủ động liên kết, hợp tác với nhiều nhà sản xuất, đối tác phân phối trong và ngoài nước nhằm tăng cường sự hiện diện và chiếm lĩnh thị phần.

2.2.3. Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168

Các dự án bất động sản dù còn gặp khó khăn theo tình hình chung thị trường, nhưng tiến độ các dự án vẫn cố gắng đảm bảo theo thời hạn. Ngoài dự án Phước Bình đã sang nhượng thành công, nhìn chung các dự án vẫn nằm trong xu hướng khai thác tốt trong tương lai khi thị trường bất động sản được khai thông. Ví dụ như dự án Rose Garden xây dựng chung

cư, trường học tại Quận 9 và dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Suối Rao thuộc tỉnh Bà RịaVũng Tàu

2.2.4. Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam

Tạm thời ngưng hoạt động chuỗi trường học để lên kế hoạch xây dựng lĩnh vực hoạt động giáo dục mới phù hợp và hiệu quả hơn.

3. Tình hình tài chính

3.1. Tình hình tài chính

3.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

(*) Số liệu theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 và 2025 (tự lập) của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024 (*)	Năm 2025 (*)
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,05	1,04
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,36	0,41
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,76	0,80
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,15	4,00
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,10	0,26
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,57	0,15
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-	-

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

4.1. Cổ phần

Mã chứng khoán: **TNA**

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 49.576.264 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 49.231.310 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 344.954 cổ phiếu

Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu

4.2. Cơ cấu cổ đông

Tại ngày: 02/06/2025

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông
I	**Cổ đông Nhà nước**	-	-	0,00%
II	**Cổ đông trong nước**	2.538	48.149.020	97,12%
	Cá nhân	2.520	47.605.472	96,02%
	Tổ chức	18	543.548	1,10%
III	**Cổ đông nước ngoài**	74	1.082.290	2,18%
	Cá nhân	60	535.092	1,08%
	Tổ chức	14	547.198	1,10%
IV	**Cổ phiếu quỹ**	-	344.954	0,70%
TỔNG CỘNG		**2.612**	**49.576.264**	**100%**

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần vào năm 2000 với mức vốn điều lệ là 13 tỷ đồng. Năm 2005, Công ty chính thức niêm yết 1,3 triệu cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến hiện nay, qua nhiều lần phát hành cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty hiện tại là 495.762.640.000 đồng.

4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

4.5. Các chứng khoán khác

Không có

5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

5.1. Tác động lên môi trường

Thiên Nam Group nhận thức rõ rằng, dù không trực tiếp tham gia vào quá trình sản xuất, nhưng hoạt động của công ty vẫn có những tác động nhất định đến môi trường. Vì vậy, Thiên Nam Group luôn đặt công tác bảo vệ môi trường lên hàng đầu, coi đây là một yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường, đồng thời ưu tiên ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm giảm thiểu tiêu hao tài nguyên.

Bên cạnh đó, công ty cũng chú trọng đào tạo và nâng cao nhận thức cho đội ngũ cán bộ, nhân viên, giúp họ có khả năng ứng phó linh hoạt với các vấn đề môi trường phát sinh. Những nỗ lực này không chỉ giúp giảm thiểu tác động tiêu cực mà còn góp phần xây dựng một doanh nghiệp phát triển theo hướng bền vững và thân thiện với môi trường.

5.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Thiên Nam Group không ngừng tìm kiếm và triển khai các giải pháp hiện đại nhằm tối ưu hóa chi phí và sử dụng hiệu quả nguồn năng lượng, đồng thời vẫn duy trì chất lượng sản phẩm ở mức cao. Đặc biệt, công ty tập trung vào việc cải thiện quy trình vận chuyển, giúp giảm thiểu chi phí phát sinh và tối đa hóa hiệu suất sử dụng nhiên liệu.

5.3. Tiêu thụ năng lượng

Thiên Nam Group chú trọng thực hiện các biện pháp tiết kiệm điện năng. Công ty ưu tiên sử dụng bóng đèn tiết kiệm năng lượng, duy trì việc kiểm tra và bảo dưỡng các thiết bị điện định kỳ, đồng thời tối đa hóa việc tận dụng ánh sáng tự nhiên để giảm thiểu tiêu thụ điện.

5.4. Tiêu thụ nước

Thiên Nam Group luôn đặt ưu tiên hàng đầu vào công tác xử lý nước thải, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường. Công ty đã đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ và hợp tác với các đơn vị chuyên trách để xử lý nước thải hiệu quả. Nhờ đó, nguồn nước thải trước khi ra môi trường được xử lý đạt chuẩn, hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

Về kiểm soát khí thải, các hoạt động của công ty không tạo ra khói hoặc khí thải độc hại. Dù vậy, Thiên Nam Group vẫn chú trọng tối ưu hóa hệ thống thông gió tự nhiên và mở rộng không gian xanh tại nơi làm việc. Việc này không chỉ giúp cải thiện chất lượng không khí mà còn góp phần xây dựng môi trường làm việc trong lành, thân thiện và bền vững cho toàn thể nhân viên.

5.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Thiên Nam luôn chấp hành nghiêm túc các quy định pháp luật liên quan đến môi trường và chưa từng bị xử phạt vì bất kỳ hành vi vi phạm nào trong lĩnh vực này.

5.6. Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động - Tổ chức:

- Khám sức khỏe 01 lần mỗi năm cho người lao động.
- Chăm lo cho nữ lao động nhân dịp ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.
- Quan tâm đến người thân của người lao động trong những dịp tổ chức nghỉ mát cho người lao động cùng đi với gia đình, chăm lo cho con em người lao động vào dịp Quốc tế thiếun nhi 1/6 và khen thưởng học bổng Nguyễn Đức Cảnh.

5.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Thiên Nam Group luôn tích cực tham gia vào các hoạt động thiện nguyện và đóng góp cho cộng đồng, đặc biệt trong năm 2024. Công ty đã thực hiện nhiều chương trình hỗ trợ, trao tặng quà cho những hoàn cảnh khó khăn, góp phần san sẻ gánh nặng với xã hội. Bên cạnh đó, Thiên Nam Group cũng chú trọng đến đời sống của người lao động. Thông qua Hội nghị người lao động được tổ chức hằng năm, Ban lãnh đạo có cơ hội gặp gỡ trực tiếp nhân viên để lắng nghe những tâm tư, nguyện vọng và kịp thời tháo gỡ các vướng mắc trong công việc cũng như cuộc sống. Không chỉ dừng lại ở đó, công ty còn thường xuyên tổ chức các hoạt động tập thể, tạo ra môi trường giao lưu lành mạnh, gắn kết nhân viên, góp phần xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.

IV. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bối cảnh chung đối với 02 ngành nghề chính của Công ty

1.1. Tình hình ngành thép trong năm 2025

Nhìn chung, tình trạng nguồn cung dư thừa và nhu cầu còn thấp là nguyên nhân chính dẫn đến giá thép giảm trong năm 2025, đồng thời mỗi quốc gia có những biến động riêng biệt phụ thuộc vào điều kiện kinh tế vĩ mô và chính sách công nghiệp tại địa phương trước tình hình chung ngành thép toàn cầu.

1.2. Tình hình ngành bất động sản trong năm 2025

Năm 2025, lượng giao dịch trên thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất. Nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư rất cao và đang không ngừng tăng cùng tốc độ đô thị hóa và quá trình phát triển kinh tế, trên nền tảng hành lang pháp lý được hoàn thiện.

Nhìn chung, ngành bất động sản Việt Nam năm 2025 đã khả quan hơn với nhiều yếu tố vĩ mô, hỗ trợ lãi suất đã về mức hấp dẫn để có thể kích thích phát triển thị trường, sự hoàn thiện về khung pháp lý sẽ giúp thị trường phát triển bền vững.

1.3. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

1.3.1. Mảng kinh doanh sắt thép

Sắt thép Thiên Nam là nhà cung cấp hàng đầu chuyên cung cấp nhiều chủng loại sản phẩm thép cho các ngành công nghiệp thép, cơ sở hạ tầng, xây dựng, với các sản phẩm như thép dây wire rod, thép dự ứng lực, thép sợi, thép hình, vật liệu hàn,… cho khách hàng là các nhà máy sản xuất, các công trình xây dựng,... Do tình hình chung của ngành thép, hoạt động kinh doanh của Công ty gặp khó khăn, nên doanh thu và sản lượng của mảng này có phần sụt giảm

1.3.2. Mảng bất động sản và văn phòng cho thuê

1.3.3. Mảng văn phòng cho thuê

Thiên Nam Group quản lý nhiều mặt bằng, kho bãi, tòa nhà văn phòng cho thuê tại các vị trí đắc địa, thường xuyên chăm sóc và nâng cấp tăng giá trị sử dụng cho khách hàng. Ngoài ra, Thiên Nam Group đầu tư và phát triển nhiều dự án đất nền quy mô tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Trong năm 2025, tình hình kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khá ổn định, với nguồn doanh thu chủ yếu đến từ việc cho thuê các tòa nhà văn phòng.

1.3.4. Mảng bất động sản

Chiến lược trong năm 2025 là tiếp tục giữ ổn định mảng cho thuê văn phòng, đồng thời Thiên Nam Group sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án, đẩy mạnh tiến độ chuyển nhượng các dự án

1.3.5. Mảng Công Nghệ Phẩm (Thiên Nam Food)

Xây dựng kế hoạch đưa vào thị trường nhiều mặt hàng bánh kẹo, cà phê, thực phẩm ăn liền mới mang thương hiệu riêng.

1.3.6. Mảng hệ thống trường mầm non

Tạm thời ngưng hoạt động chuỗi trường học để lên kế hoạch xây dựng lĩnh vực hoạt động giáo dục mới phù hợp và hiệu quả hơn.

1.3.7. Mảng vật liệu hàn (Nahaviwel)

Tập trung tìm kiếm khách hàng thị trường trong và ngoài nước để tăng thị phần phân phối.

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc tổ chức, điều chỉnh chính sách và tăng cường công tác quản lý nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Bên cạnh đó, dù đã đạt được những kết quả tích cực, Công ty vẫn phải đối mặt với một số thách thức, đòi hỏi tiếp tục tìm kiếm các giải pháp tối ưu để hoàn thiện hơn nữa trong thời gian tới.

3. Tình hình tài chính

3.1. Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%2025/2024
Tài sản ngắn hạn	1.647.733	1.809.755	109,83%
Tài sản dài hạn	433.067	390.229	90,11%
Tổng Tài sản	**2.080.800**	**2.199.984**	**105,73%**

Nguồn: Theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 và 2025 (tự lập) của Công ty

Tại ngày 31/12/2025 Tổng tài sản của Công ty tăng từ 2.080 tỷ đồng lên khoảng 2.199 tỷ đồng, giảm 5,73% so với thời điểm cuối kỳ năm 2024.

3.2. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%2025/2024
Nợ ngắn hạn	1.569.857	1.745.908	111,21%
Nợ dài hạn	9.880	13.942	141,11%
Tổng Nợ phải trả	1.579.737	1.759.851	111,40%

Nguồn: Theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 và 2025 (tự lập) của Công ty

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

4.1. Mục tiêu kế hoạch năm 2026: Hội đồng quản trị đang tập trung phân tích, xây dựng các chỉ số doanh thu và lợi nhuận của kế hoạch năm 2026 sẽ trình cổ đông xem xét thông qua trong cuộc họp Đại hội đông cổ đông thường niên năm 2026 tới.

4.2. Một số kế hoạch và định hướng cho giải pháp trọng tâm: Hội đồng quản trị đang tập trung phân tích, xây dựng các chỉ số doanh thu và lợi nhuận của kế hoạch năm 2026, đồng thời đưa ra những định hướng và giải pháp trọng tâm cụ thể sẽ trình cổ đông xem xét thông qua trong cuộc họp Đại hội đông cổ đông thường niên năm 2026 tới

V. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Hội đồng quản trị thực hiện chặt chẽ công việc quản trị theo các quy định về Quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty CP TM-XNK Thiên Nam. Các thành viên Hội đồng quản trị thực hiện trách nhiệm và quyền hạn theo quy định của Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty và theo sự phân công của Chủ tịch Hội đồng quản trị một cách trung thực; tuân thủ các tiêu chuẩn, hành vi và đạo đức nghề nghiệp của thành viên Hội đồng quản trị; luôn hành động vì lợi ích của Công ty và các cổ đông.

Hội đồng quản trị lãnh đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành, tạo điều kiện tốt nhất về cơ chế, chính sách, nguồn lực và cơ sở vật chất để giúp Ban điều hành hoàn thành nhiệm vụ được giao. Đồng thời, Hội đồng quản trị thiết lập và duy trì hoạt động hiệu quả của bộ phận kiểm toán nội bộ và các tiểu ban hoạt động trực thuộc.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:

• Luôn hành động vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông.

• Tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị của Công ty.

• Thực hiện nguyên tắc tập trung, dân chủ, công khai, minh bạch.

• Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp để giải quyết các vướng mắc và khó khăn.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát Tổng Giám Đốc và phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc theo quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị của

Công ty. Nhờ tuân thủ quy trình và thủ tục đúng đắn, việc phối hợp giữa Hội đồng quản trị và Ban Điều hành luôn diễn ra một cách trơn tru và hiệu quả. Ban Điều hành không gặp trở ngại trong việc điều hành kinh doanh, và việc giám sát của Hội đồng quản trị được duy trì thường xuyên và nghiêm ngặt, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng các quyết định của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị.

Hàng quý, Hội đồng quản trị yêu cầu Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả kinh doanh, tiến độ thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như báo cáo về những khó khăn và thuận lợi trong quá trình điều hành công việc. Dựa trên các báo cáo và thực tế, Hội đồng quản trị tổ chức họp để xem xét và đánh giá kết quả điều hành, yêu cầu Ban Điều hành triển khai thực hiện các công việc mới.

Trong năm vừa qua, Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, giải trình và công bố thông tin về hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ và minh bạch. Tuân thủ các yêu cầu về trình bày và xin ý kiến các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị tại các cuộc họp định kỳ và đột xuất. Các hoạt động kinh doanh hàng ngày đều được thực hiện theo quy trình và quản lý. Đồng thời, trong năm 2023, các hoạt động kinh doanh của Công ty đã đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Tiếp tục bám sát các chủ trương theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.

• Lên phương án để triển khai các dự án ngay sau khi hoàn thiện các thủ tục về pháp lý.

• Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành để hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

• Tiếp tục theo dõi tình hình dịch bệnh, tình hình giá sắt – thép trong nước và trên thế giới, tình hình bất

động sản trong năm để đưa ra các phương án kinh doanh thích hợp và nhanh chóng.

• Công bố thông tin đúng theo quy định của pháp luật.

VI. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự (trực tiếp/trực tuyến/mail…)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông NGUYỄN QUANG HÒA	07/07	100%	
2	Ông HỒ VĂN TUYÊN	07/07	100%	
3	Ông NGUYỄN MINH THƯ	07/07	100%	

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- **Tiểu ban Tài chính**: Thực hiện đầy đủ công tác giám sát tài chính Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và theo yêu cầu của HĐQT trong năm 2025 của Công ty.
- **Tiểu ban dự án**: Giám sát hoạt động các dự án Công ty đang đầu tư.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.3.1. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐQT	13/02/2025	Thông qua các hợp đồng và giao dịch giữa Công ty Cổ phần TM – XNK Thiên Nam với các bên liên quan trong năm 2025
2	Nghị quyết số 07/2025/NQ-HĐQT	16/04/2025	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
3	Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐQT	12/05/2025	Chốt ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền, ngày thực hiện Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

4	Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT	30/05/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần TM – XNK Thiên Nam

1.3.2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

Công tác chỉ đạo thực hiện và giám sát của Hội đồng quản trị với Ban điều hành được thực hiện thường xuyên trong năm 2025, thông qua các hoạt động sau:

1. Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng quy định; xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 và nội dung các tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông; thay đổi số lượng thành viên HĐQT, miễn nhiệm thành viên HĐQT Công ty.
2. Trong năm 2025, Công ty cũng còn gặp rất rất nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh các ngành hàng chủ lực, kinh doanh không hiệu quả nên không đạt về doanh thu chỉ thực hiện gần 50%/KH, lợi nhuận trước thuế lỗ khoảng 35 tỷ đồng (so với kế hoạch năm trình ĐHĐCĐ Công ty cố gắng giảm mức lỗ khoảng 5 tỷ đồng).
3. HĐQT thường xuyên giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
4. Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
5. Hệ thống Công ty Thiên Nam:
   - Các Công ty thành viên:
   - Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam,
   - Công ty cổ phần ĐT GD Thiên Nam.
   - Công ty cổ phần Nahaviwel.
   - Các Công ty liên kết và có liên quan:
   - Công ty cổ phần PT KD TM Sài Gòn 168.
   - Công ty CP PT Nhà Vũng Tàu.
6. Giám sát thực hiện CBTT các báo cáo năm 2025 theo đúng quy định, cụ thể:
   - Báo cáo thường niên năm 2024;

- Báo cáo quản trị năm 2024;
- Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính quý 4/2024 và quý 1,2,3/2025
- Riêng về BCTC soát xét bán niên và kiểm toán năm 2024, soát xét bán niên 2025 thì hiện Công ty đang chậm nộp báo cáo vì lý do chưa thống nhất về số liệu cần làm rõ với đơn vị kiểm toán trong quá trình thực hiện kiểm toán.

7. Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán.
8. Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành .

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

* *Tiểu ban Tài chính*: Thực hiện đầy đủ công tác giám sát tài chính Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và theo yêu cầu của HĐQT trong năm 2025 của Công ty.

* *Tiểu ban dự án*: Giám sát hoạt động các dự án Công ty đang đầu tư.

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty : Không có.

2. Ủy ban kiểm toán

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ		
			Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Ông Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	23/06/2023	

2.2. Thay đổi trong Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Nguyễn Quang Hòa	23/03/2026	

2.3. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

2.3.1. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự (trực tiếp/trực tuyến/mail…)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông HỒ VĂN TUYÊN	4/4	100%	

2.3.2. Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông

- Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con để báo cáo và đề xuất ý kiến với HĐQT, việc kiểm soát được thực hiện theo từng tháng, quý, 6 tháng, 9 tháng, năm và đột xuất khi có yêu cầu của HĐQT Công ty;
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán;
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định các báo cáo tài chính trong năm; thẩm định báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023; riêng về BCTC soát xét bán niên và kiểm toán năm 2024, soát xét bán niên 2025, về trách nhiệm của Ủy ban kiểm toán đã có nhiều lần cùng với Ban lãnh đạo Công ty làm việc với đơn vị kiểm toán cũng như đốc thúc thực hiện, tuy nhiên do chưa thống nhất về số liệu trong báo cáo nên Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đơn vị kiểm toán dự kiến thời gian sớm nhất trong quý 1/2026 sẽ thực hiện công bố thông tin BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC soát xét bán niên năm 2025 theo quy định;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

2.3.3. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Tham mưu Hội đồng quản trị ban hành các chính sách, quy định về nội dung và thời gian báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của hệ thống toàn Công ty.
- Kiểm soát tập trung toàn hệ thống nhằm chuẩn hóa, ứng dụng công nghệ, đồng bộ dữ liệu và sử dụng nguồn lực chung được phân bổ tối ưu cho toàn hệ thống hiệu quả nhất.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: không có

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: không có

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Giá trị giao dịch của Công ty với các bên liên quan theo lũy kế năm (VNĐ) - Căn cứ theo Báo cáo tài chính hàng quý số liệu hợp nhất
I	**Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa**	**Công ty cùng TV HĐQT**		**277B Cách Mạng Tháng Tám, P. Hòa Hưng, TP.HCM**	
1.1	*Phải thu ngắn hạn*				*25.026.788.000*
1.2	*Phải thu khác*				*6.070.000.000*
II	**Công ty CP PT KD TM SG 168**	**Công ty liên kết**		**Tòa nhà N7, lầu 2, số 3, đường 3/2, P. Vườn Lài, TP.HCM**	

1.1	*Phải thu ngắn hạn*				*329.442.887*
1.2	*Người mua trả tiền trước*				*-*
1.3	*Phải thu khác*				*66.563.858.863*
1.4	*Phải trả khác*				*-*
III	**Nguyễn Quang Hòa**	**Người nội bộ**		**Số 08 Nguyễn Thông, P. Võ Thị Sáu, TP.HCM**	
1.1	*Hoàn trả mượn tiền*				*25.163.000.000*
1.2	*Phải thu khác*				*4.624.403.124*
1.3	*Phải trả khác*				*20.591.647.996*
1.4	*Chi tạm ứng chi phí dự án*				*5.372.500.000*
1.5	*Mượn tiền*				*900.000.000*
1.6	*Thu tạm ứng*				*530.000.000*

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm tài chính qua, việc thực hiện các quy định về quản trị công ty đã được chú trọng và giám sát chặt chẽ. Công ty đã tiến hành rà soát toàn bộ các quy trình, chính sách và thực tiễn quản trị nhằm đảm bảo sự minh bạch, công bằng và trách nhiệm trong hoạt động của Công ty.

Các quy định về quản trị công ty đã được triển khai đồng bộ và nhất quán, từ việc xây dựng cơ cấu tổ chức đến việc thực hiện các quy trình báo cáo tài chính. Công ty đã tăng cường công tác đào tạo và nâng cao nhận thức cho các thành viên trong ban lãnh đạo cũng như nhân viên về tầm quan trọng của việc tuân thủ các quy định này.

Chúng tôi cam kết tiếp tục theo dõi và cải tiến các quy định quản trị công ty, nhằm không ngừng nâng cao giá trị và sự bền vững cho công ty trong tương lai.

VII. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán *(Đính kèm)*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



Trịnh Lan Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XNK THIÊN NAM
Địa chỉ: 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh
MÃ SỐ THUẾ: 0301172041
--- oOo ---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM
Địa chỉ: 111-121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

		TRANG
1.	MỤC LỤC	
2.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	1 - 4
3.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
4.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
5.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 – 29

****

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.809.755.423.867**	**1.647.733.242.904**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**8.764.112.858**	**8.830.785.669**
1. Tiền	111		8.764.112.858	8.730.785.669
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**709.831.228.520**	**546.530.002.680**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	496.830.711.141	506.294.812.368
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.094.316.270	794.905.550
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	212.060.952.914	39.595.036.567
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(175.039.911)	(175.039.911)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	20.288.106	20.288.106
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**1.087.162.757.844**	**1.088.392.101.859**
1. Hàng tồn kho	141		1.087.414.533.374	1.088.392.101.859
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(251.775.530)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.997.324.645**	**3.980.352.696**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	93.132.497	44.489.655
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.030.894.472	3.062.565.365
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		873.297.676	873.297.676
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**390.229.153.837**	**433.067.310.117**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.338.071.922**	**3.638.068.023**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	3.338.071.922	3.638.068.023
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**35.755.257.672**	**37.502.172.201**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.840.495.860	10.587.410.389
- *Nguyên giá*	*222*		*43.699.505.692*	*47.916.124.147*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(34.859.009.832)*	*(37.328.713.758)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	26.914.761.812	26.914.761.812
- *Nguyên giá*	*228*		*28.194.999.917*	*28.194.999.917*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(1.280.238.105)	*(1.280.238.105)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**52.798.770.513**	**56.960.390.955**
- Nguyên giá	231		105.976.978.489	106.202.325.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(53.178.207.976)	(49.241.934.067)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	**128.730.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	128.730.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**297.904.633.599**	**332.289.497.587**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		165.008.533.599	194.393.397.587
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		120.496.100.000	120.496.100.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		12.400.000.000	17.400.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**432.420.131**	**2.548.451.351**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	432.420.131	2.548.451.351
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại			-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.199.984.577.704**	**2.080.800.553.021**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.759.851.163.891**	**1.579.737.439.513**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.745.908.554.254**	**1.569.857.427.428**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	542.722.340.055	685.163.162.754
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	195.748.002.586	95.208.360.444
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	22.141.467.288	4.901.622.696
4. Phải trả người lao động	314	V.15	449.823.697	195.548.847
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	125.482.659.712	70.906.754.356
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	94.916.364	962.666.739
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	375.953.281.832	204.952.590.177
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	483.316.062.720	507.566.721.415
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**13.942.609.637**	**9.880.012.085**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	13.942.609.637	9.880.012.085
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**440.133.413.813**	**501.063.113.508**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**440.133.413.813**	**501.063.113.508**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		*495.762.640.000*	495.762.640.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*495.762.640.000*	*495.762.640.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		*4.034.353.637*	*4.034.353.637*
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		*(11.978.525.300)*	*(11.978.525.300)*
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		*31.763.082.105*	*31.763.082.105*
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		*(73.441.301.634)*	(12.982.536.378)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(25.843.835.439)*	*48.189.454.790*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*(47.597.466.195)*	*(61.171.991.168)*
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(6.006.834.995)	(5.535.900.556)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.199.984.577.704**	**2.080.800.553.021**
			0	0

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Nguyễn Văn Nghĩa
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
QUÝ 04 NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 04		LK TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI KỲ NÀY	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	32.556.391.055	528.598.027.764	327.652.482.072	1.247.023.214.781
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.556.391.055	528.598.027.764	327.652.482.072	1.247.023.214.781
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.3	19.245.142.256	522.965.573.950	287.145.604.727	1.213.761.412.562
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.311.248.799	5.632.453.814	40.506.877.345	33.261.802.219
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.597.055	(1.193.556.309)	456.113.611	3.815.254.590
7.	Chi phí tài chính	22	VI.5	27.871.597.070	10.611.794.305	62.447.702.449	50.695.170.047
	Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*11.343.431.616*	*10.602.380.475*	*45.863.850.818*	*50.487.920.344*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(16.523.564.928)	-	(16.523.564.928)	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.6	2.138.703.406	2.499.830.730	6.624.373.091	11.453.099.728
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.993.071.888	16.370.938.069	20.800.623.540	35.539.303.582
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(38.214.091.438)	(25.043.665.599)	(65.433.273.052)	(60.610.516.548)
12.	Thu nhập khác	31	VI.8	18.035.451.565	869.588.321	18.190.527.318	2.229.806.493
13.	Chi phí khác	32	VI.9	361.190.900	955.886.964	4.463.864.596	3.272.860.885
14.	Lợi nhuận khác	40		17.674.260.665	(86.298.643)	13.726.662.722	(1.043.054.392)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(20.539.830.773)	(25.129.964.242)	(51.706.610.330)	(61.653.570.940)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	-	-	12.885.355.233	-
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	V.12	(20.539.830.773)	(25.129.964.242)	(64.591.965.563)	(61.653.570.940)
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(20.462.756.662)	(25.003.441.524)	(64.121.031.123)	(61.171.991.168)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(77.074.111)	(126.522.718)	(470.934.440)	(481.579.772)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	(416)	(508)	(1.302)	(1.243)
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(416)	(508)	(1.302)	(1.243)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Nguyễn Văn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM (TENIMEX) QUẬN 10 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(51.706.610.330)***	***(61.653.570.940)***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.539.539.889	7.028.721.653
- Các khoản dự phòng	03	33.298.905.386	(412.136.250)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	4.600.526	9.340.613
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(396.644.222)	(2.085.665.251)
- Chi phí lãi vay	06	45.863.850.818	50.487.920.344
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***32.603.642.067***	***(6.625.388.831)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(160.840.687.561)	71.559.921.453
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	977.568.485	30.325.177.793
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	146.386.390.585	(64.898.489.064)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.067.388.378	2.783.000.134
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.473.213.563)	(83.992.126.848)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(2.615.855.674)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(426.871.285)	(817.880.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***18.294.217.106***	***(54.281.641.809)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	354.076.533	(128.730.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	95.454.545	1.390.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	25.375.501.268
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	86.480.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	444.838.226	2.804.501.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***5.894.369.304***	***115.922.181.644***

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	64.977.501.004	77.150.909.468
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(89.228.159.699)	(140.688.637.929)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(24.250.658.695)***	***(63.537.728.461)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(62.072.285)**	**(1.897.188.626)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**8.830.785.669**	**10.732.400.076**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(4.600.526)	(4.425.781)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**8.764.112.858**	**8.830.785.669**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Nguyễn Văn Nghĩa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ 4 NĂM 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh thương mại và dịch vụ, sản xuất.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Mua bán, đại lý, ký gởi các mặt hàng công nghệ phẩm, lương thực, thực phẩm, vật tư thiết bị, phương tiện vận tải, rượu, nông sản, thủy hải sản, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phân bón, thuốc trừ sâu, vật tư, máy móc thiết bị, mỹ phẩm; Đại lý ký gửi hàng hóa. Thu mua và chế biến hàng nông, thủy, hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở); Cho thuê xe du lịch; Mua bán sắt thép, kim loại phế liệu và dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán xe ô tô; Dịch vụ khai thuê hải quan; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn sản phẩm, thực phẩm công nghệ	98%	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục	68%	68%	68%
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh vật liệu hàn.	94,5%	94,5%	94,5%

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314760724, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Công ty góp 202.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 47,53% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước trước so sánh được với số liệu của năm này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 28 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 57 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Báo cáo tài chính hợp nhất lập trên cơ sở Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty con

Công ty con là những đơn vị mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nữa quyền biểu quyết. Quyền biểu quyết tiềm tàng có thể được thực thi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát đơn vị hay không. Báo cáo tài chính của các Công ty con được bao gồm trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thay đổi vốn của Tập đoàn trong Công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thay đổi vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như NCI và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị sổ sách còn lại của khoản của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các đơn vị trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở đơn vị đó. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

Các giao dịch được loại trừ hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Quyền kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

2. ***Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:***

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3. ***Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:***

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. ***Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.1 Các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.2 Các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với

tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***4.3* Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. ***Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:***

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

6. *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:*

6.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

6.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

6.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

6.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. *Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:*

7.1 Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

7.2 **Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

7.3 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. *Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:*

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

9. *Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả:*

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. *Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:*

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

11. ***Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:***

11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông, chủ sở hữu.

11.2 Thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11.3 Vốn khác của chủ sở hữu:

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

11.4 Cổ phiếu quỹ:

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

12. ***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:***

12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. ***Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:***

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Không hạch toán vào chi phí tài chính những nội dung chi phí sau đây:

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và được ghi nhận vào chi phí tài chính nếu việc phát hành trái phiếu cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường.

Lãi phải trả của trái phiếu chuyển đổi được tính vào chi phí tài chính trong kỳ được xác định bằng cách lấy giá trị phần nợ gốc đầu kỳ của trái phiếu chuyển đổi nhân (x) với lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi

Nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức ưu đãi đó về bản chất là khoản lãi vay và phải được ghi nhận vào chi phí tài chính.

14. ***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:***

14.1 Thuế TNDN hiện hành:

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển

14.2 Thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu

nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

16. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.728.119.534	1.227.030.987
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.035.993.324	7.503.754.682
Các khoản tương đương tiền		100.000.000
Trong đó, Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng		-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		*100.000.000*
Cộng	**8.764.112.858**	**8.830.785.669**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	***12.400.000.000***	***12.400.000.000***	***17.400.000.000***	***17.400.000.000***
Tiền gửi có kỳ hạn	12.400.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000
Trái phiếu		-	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	**12.400.000.000**	**12.400.000.000**	**17.400.000.000**	**17.400.000.000**

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***181.532.098.526***	-	***194.393.397.587***	-
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168 (i)	181.532.098.526	-	194.393.397.587	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***120.496.100.000***		***120.496.100.000***	-
Công ty CP Phát triển nhà Vũng Tàu (ii)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-
Công ty CP Nahaviwel Miền Bắc (iii)	496.100.000	-	496.100.000	-
Cộng	**302.028.198.526**	-	**314.889.497.587**	-

(i) Khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

(iii) Công ty không có ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động kinh doanh của Công ty CP Nahaviwel Miền Bắc nên khoản đầu tư này được trình bày ở khoản đầu tư vào đơn vị khác.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***25.356.230.887***	***17.588.030.887***
Công ty CP Phát triển KD TM Sài Gòn 168	329.442.887	329.442.887
Công ty CP Thương mại dịch vụ Thiên Nam Hòa	25.026.788.000	17.258.588.000
Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	***164.954.574.333***	***167.004.574.333***
Công ty cổ phần Tập đoàn thép Nguyễn Minh	164.954.574.333	167.004.574.333
Phải thu khách hàng khác	***306.519.905.921***	***321.702.207.148***
- Các đối tượng khác	306.519.905.921	321.702.207.148
Cộng	**496.830.711.141**	**506.294.812.368**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán	***1.048.497.830***	***688.709.830***
Công ty TNHH sản xuất và Thương mại XNK Thép Visa	688.709.830	688.709.830
Công ty Cổ phần TM DV Đầu tư Trí Việt	359.788.000	-
Trả trước cho người bán khác	***45.818.440***	***106.195.720***
Cộng	**1.094.316.270**	**794.905.550**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác là các bên liên quan	***77.258.261.987***	-	***8.460.000.000***	-
Ông Nguyễn Quang Hòa	4.624.403.124	-	1.740.000.000	-
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	66.563.858.863	-	-	-
Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa	6.070.000.000	-	6.720.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***134.802.690.927***	-	***31.135.036.567***	-
Phải thu người lao động	105.481.126	-	78.513.574	-
Ký quỹ, ký cược	155.600.000	-	155.600.000	-
Quỹ Hội đồng quản trị chi vượt nguồn	9.405.472.703	-	8.978.601.418	-
Công ty TNHH TM DV Tinh Phát Vina	102.497.100.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại So Ho Nữu	20.375.000.000	-	20.375.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.264.037.098	-	1.547.321.575	-
Cộng	**212.060.952.914**	-	**39.595.036.567**	-

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	3.158.350.540	-	3.458.346.641	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	179.721.382	-	179.721.382	-
Cộng	**3.338.071.922**	-	**3.638.068.023**	-

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hàng tồn kho	20.288.106	20.288.106
Cộng	**20.288.106**	**20.288.106**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	867.407.830	-	876.611.423	-
Công cụ, dụng cụ	64.878.818	-	64.878.818	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	442.554.555	-	442.554.555	-
Thành phẩm	17.180.635	-	23.842.165	-
Hàng hóa	1.086.022.511.536	(251.775.530)	1.086.984.214.898	-
Trong đó				
- Giá mua hàng hóa	*1.044.801.091.524*	*(251.775.530)*	*1.045.742.794.886*	-
- Hàng hóa biếu tặng	*156.000.000*	-	*176.000.000*	-
- Hàng hóa bất động sản	*41.065.420.012*	-	*41.065.420.012*	-
Cộng	**1.087.414.533.374**	**(251.775.530)**	**1.088.392.101.859**	-

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	42.090.000	42.090.000
Chi phí thi công, sửa chữa	48.762.497	-
Phí Upas LC	2.280.000	2.280.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	119.655
Cộng	**93.132.497**	**44.489.655**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thi công, sửa chữa	378.666.445	588.667.173
Phí chuyển nhượng quyền thuê MB	41.666.690	291.666.686
Phí bảo biểm bảo an tín dụng	-	1.549.999.996
Các chi phí trả trước dài hạn khác	12.086.996	118.117.496
Cộng	**432.420.131**	**2.548.451.351**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	14.903.899.727	27.297.650.468	5.610.955.762	103.618.190	47.916.124.147
Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	(324.370.000)	(3.892.248.455)	-	(4.216.618.455)
Số cuối kỳ	**14.903.899.727**	**26.973.280.468**	**1.718.707.307**	**103.618.190**	**43.699.505.692**
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.042.687.409	18.342.277.855	30.065.250	138.278.000	**26.553.308.514**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	11.818.621.157	21.031.034.905	4.391.900.666	87.157.030	37.328.713.758
Khấu hao trong kỳ	301.520.585	984.828.605	310.936.770	5.980.020	1.603.265.980
Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	(324.370.000)	(3.539.656.546)	-	(3.864.026.546)
Số cuối kỳ	**12.120.141.742**	**21.691.493.510**	**954.237.530**	**93.137.050**	**34.859.009.832**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.085.278.570	6.266.615.563	1.219.055.096	16.461.160	10.587.410.389
Số cuối kỳ	**2.783.757.985**	**5.281.786.958**	**764.469.777**	**10.481.140**	**8.840.495.860**

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 2.736.320.052 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.19).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	25.255.147.500	2.620.320.917	319.531.500	28.194.999.917
Số cuối kỳ	**25.255.147.500**	**2.620.320.917**	**319.531.500**	**28.194.999.917**
Trong đó: Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			*319.531.500*	***319.531.500***
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	960.706.605	319.531.500	1.280.238.105
Số cuối kỳ	-	**960.706.605**	**319.531.500**	**1.280.238.105**

Giá trị còn lại				
Số đầu năm	25.255.147.500	1.659.614.312	-	26.914.761.812
Số cuối kỳ	**25.255.147.500**	**1.659.614.312**	**-**	**26.914.761.812**

- Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.255.147.500 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP BIDV – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.19).

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty chỉ có Nhà và quyền sử dụng đất; chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	106.202.325.022	49.241.934.067	56.960.390.955
Khấu hao trong kỳ		4.161.620.442	
	(225.346.533)	(225.346.533)	
Số cuối kỳ	**105.976.978.489**	**53.178.207.976**	**52.798.770.513**

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.529.317.949 đồng.

- Toàn bộ bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 52.798.770.513 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.19).

- Trong năm Công ty đã chuyển nhượng căn nhà Số 01 - 03 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà, Số 451- 453 Nguyễn Tri Phương	141.035.215	141.035.215	-
Nhà, Số 355 - 365 Ngô Gia Tự	1.090.075.017	955.874.694	134.200.323
Nhà, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	523.520.568	523.520.568	-
Nhà, Số 07 - 09 Lý Thái Tổ	59.117.794	59.117.794	-
Văn phòng làm việc, Số 355 Ngô Gia Tự	291.231.724	255.377.769	35.853.955
Văn phòng làm việc, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	1.627.213.182	1.627.213.182	-
Văn phòng làm việc, Số 451-453 Nguyễn Tri Phương	178.431.190	178.431.190	-
Tòa nhà cao ốc văn phòng, Số 111 - 121 Ngô Gia Tự	22.794.709.320	13.900.004.344	8.894.704.976
Cửa hàng KD và Văn phòng, Số 277B CMT 8	79.271.644.479	35.537.633.220	43.734.011.259
Cộng	**106.202.325.022**	**53.178.207.976**	**52.798.770.513**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng Quốc Tế	125.021.930.548	181.558.578.033
Công ty Cổ phần Đầu tư TM So Ho Nữu Ước	79.165.217.482	121.753.112.106
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	82.136.602.042	82.166.602.042
Phải trả cho các đối tượng khác	***256.398.589.983***	***299.684.870.573***
Cộng	**542.722.340.055**	**685.163.162.754**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a.Trả trước của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	***49.667.103.523***
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	-	49.667.103.523
b. Trả trước của các bên thứ ba	***195.748.002.586***	***45.541.256.921***
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc	36.870.147.194	36.870.147.194
Công ty TNHH TM XNK Long Hoàng	121.548.048.014	-
Công ty TNHH TM DV Tinh Phát Vina	18.519.279.237	2.431.306.795
Công ty TNHH Vỏ xe Ô tô Triều Hải	18.648.837.209	-
Các khách hàng khác	161.690.932	6.239.802.932
Cộng	**195.748.002.586**	**95.208.360.444**

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.296.739.168	6.271.841.733	(5.874.982.375)	4.693.598.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(849.080.400)	12.885.355.233	-	12.036.274.833
Thuế thu nhập cá nhân	572.919.278	109.149.740	(8.419.547)	673.649.471
Thuế môn bài	-	12.000.000	(12.000.000)	-
Các loại thuế khác	(21.853.026)	12.000.000	(12.000.000)	(21.853.026)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	29.600.000	3.886.499.808	(29.600.000)	3.886.499.808
Cộng	**4.028.325.020**	**23.176.846.514**	**(5.937.001.922)**	**21.268.169.612**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	873.297.676			873.297.676
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.901.622.696			22.141.467.288
	4.028.325.020			**21.268.169.612**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng hóa xuất khẩu 0%
- Doanh thu nước 5%
- Hàng hóa tiêu thụ nội địa và dịch vụ khác 10%

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	449.823.697	195.548.847
Cộng	**449.823.697**	**195.548.847**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	74.873.765.207	31.483.127.952
Chi phí thuế TNCN nộp thay	508.200.000	643.200.000
Trích trước tiền thuê đất	229.263.716	563.878.004
Trích trước chi phí Upas LC	49.767.794.770	38.008.819.014
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	103.636.019	207.729.386
Cộng	**125.482.659.712**	**70.906.754.356**

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền nhận trước học phí mầm non	-	870.563.105
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	94.916.364	92.103.634
Cộng	**94.916.364**	**962.666.739**

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***20.591.647.996***	***54.186.744.872***
Ông Nguyễn Quang Hòa	20.591.647.996	46.812.744.872
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	-	*7.374.000.000*
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***355.361.633.836***	***150.765.845.305***
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Bảo lãnh thanh toán	147.253.598.838	147.253.598.838
Công ty CP TM DV Đầu tư Trí Việt - Nhận cọc chuyển nhượng tài sản	200.541.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.801.350.000	298.610.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.765.684.998	3.213.636.467
Cộng	**375.953.281.832**	**204.952.590.177**

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các đối tượng khác-Nhận ký quỹ dài hạn	13.942.609.637	9.880.012.085
Cộng	**13.942.609.637**	**9.880.012.085**

19. Vay và nợ thuê tài chính

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

		Số phát sinh trong kỳ		
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	**496.616.721.415**	**64.977.501.004**	**(89.228.159.699)**	**472.366.062.720**
- Ngân hàng BIDV - CN TP. Hồ Chí Minh	*326.875.004.152*	-	*(21.517.250.000)*	*305.357.754.152*
- Ngân hàng VPBank - CN TP. Hồ Chí Minh	*117.831.800.203*	-	*(15.834)*	*117.831.784.369*
- Ngân hàng Sino Pac - CN TP. Hồ Chí Min	*16.856.892.195*	-	*(5.000.000)*	*16.851.892.195*
- Vay Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hóc Môi	*35.053.024.865*	*64.977.501.004*	*(67.705.893.865)*	*32.324.632.004*
Vay ngắn hạn khác	**10.950.000.000**	-	-	***10.950.000.000***
Cộng	**507.566.721.415**	**64.977.501.004**	**(89.228.159.699)**	**483.316.062.720**

Tổng hợp số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

		Số phát sinh trong kỳ		
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	**496.616.721.415**	**64.977.501.004**	**(89.228.159.699)**	**472.366.062.720**
Vay ngắn hạn khác	**10.950.000.000**	-	-	**10.950.000.000**
Cộng	**507.566.721.415**	**64.977.501.004**	**(89.228.159.699)**	**483.316.062.720**

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	430.995.987	-	(305.000.000)	125.995.987
Quỹ phúc lợi	170.459.625	300.000.000	(220.687.000)	249.772.625
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(9.580.057.030)	-	(201.184.285)	(9.781.241.315)
Cộng	**(8.978.601.418)**	**300.000.000**	**(726.871.285)**	**(9.405.472.703)**

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

*** Ngoại tệ các loại**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- USD	1.302,43	1.352,44
Cộng	**1.302,43**	**1.352,44**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- Vốn góp của các đối tượng khác	100%	495.762.640.000	495.762.640.000
Cộng	**100%**	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**

22b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	**Kỳ trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

22c. Cổ phiếu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**49.576.264**	**49.576.264**
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	**49.576.264**	**49.576.264**
+ Cổ phiếu phổ thông	49.576.264	49.576.264
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	**344.954**	**344.954**
+ Cổ phiếu phổ thông	344.954	344.954
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**49.231.310**	**49.231.310**
+ Cổ phiếu phổ thông	49.231.310	49.231.310
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP

22d. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

22đ. Các quỹ của doanh nghiệp	**31.763.082.105**	**31.763.082.105**
- Quỹ đầu tư và phát triển	31.763.082.105	31.763.082.105

22e. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	67.150.227.154	(5.054.320.784)	581.677.456.812
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	(61.171.991.168)	(481.579.772)	(61.653.570.940)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ trước	-	-	-	-	(500.229.102)	-	(500.229.102)
Trích quỹ hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát trong kỳ trước	-	-	-	-	(250.114.551)	-	(250.114.551)
Tăng giảm khác trong kỳ này - Điều chỉnh lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	-	-	-	-	(18.210.428.711)		(18.210.428.711)
Số dư cuối kỳ trước	**495.762.640.000**	**4.034.353.637**	**(11.978.525.300)**	**31.763.082.105**	**(12.982.536.378)**	**(5.535.900.556)**	**501.063.113.508**
Số dư đầu năm nay	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	(12.982.536.378)	(5.535.900.556)	501.063.113.508
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	(64.121.031.123)	(470.934.439)	(64.591.965.562)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Tăng giảm khác trong kỳ này - Điều chỉnh lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	-	-	-	-	3.662.265.867	-	3.662.265.867
Số dư cuối kỳ này	**495.762.640.000**	**4.034.353.637**	**(11.978.525.300)**	**31.763.082.105**	**(73.441.301.634)**	**(6.006.834.995)**	**440.133.413.813**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu bán hàng hóa	16.583.488.388	513.007.373.416
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	14.937.794.736	12.646.878.552
Doanh thu dịch vụ khác	1.035.107.931	2.943.775.796
Cộng	**32.556.391.055**	**528.598.027.764**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

3. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.491.153.421	518.211.736.026
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.197.150.900	3.295.571.024
Giá vốn của dịch vụ khác	305.062.405	1.870.402.150
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	251.775.530	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(412.135.250)
Cộng	**19.245.142.256**	**522.965.573.950**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	284.068	(1.200.457.670)
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.312.987	1.539.356
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	5.288.788
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	73.217
Cộng	**1.597.055**	**(1.193.556.309)**

5. Chi phí tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí lãi vay	11.343.431.616	10.602.380.475
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	55.686.177	(151.749.253)
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(51.085.651)	161.163.083
Dự phòng tổn thất đầu tư	16.523.564.928	-
Cộng	**27.871.597.070**	**10.611.794.305**

6. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí cho nhân viên	551.616.739	512.670.500
Chi phí vật liệu, bao bì	-	200.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.587.923	192.855.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.772.332	1.178.815.533
- Chi phí tiện ích	*275.585.348*	*257.100.697*
- Chi phí thuê kho	*769.448.109*	*848.827.961*
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	*247.738.875*	*72.886.875*
Các chi phí bằng tiền khác	270.726.412	615.289.308
Cộng	**2.138.703.406**	**2.499.830.730**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí cho nhân viên	1.079.668.500	1.809.481.860
Chi phí vật liệu, bao bì	32.748.397	36.652.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	286.888.647	291.959.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.186.715.368	13.976.241.047
Các chi phí khác	407.050.976	256.602.780
Cộng	**4.993.071.888**	**16.370.938.069**

8. Thu nhập khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	45.454.545	181.818.182
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	687.354.506
Thu từ chuyển nhượng mặt bằng 1-3 Ngô Gia Tự	14.459.000.000	-
Thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng 7/1/2A Đào Duy Từ	3.524.997.020	-
Thu nhập khác	6.000.000	415.633
Cộng	**18.035.451.565**	**869.588.321**

9. Chi phí khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	-	220.470.335
Phạt vi phạm hành chính	13.642.280	34.296.316
Thuế bị phạt, bị truy thu	325.281.415	503.494.182
Phạt do vi phạm hợp đồng	169.078	194.772.276
Chi phí khác	22.098.127	2.853.855
Cộng	**361.190.900**	**955.886.964**

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.748.397	36.852.484
Chi phí nhân công	1.631.285.239	2.704.282.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.412.309.586	1.597.128.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.622.937.700	17.672.602.017
Chi phí khác	934.707.677	2.025.876.562
Cộng	**9.633.988.599**	**24.036.741.973**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4/2025	Quý 4/2024
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Cộng	-	-

12.Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và Lợi nhuận sau thuế trong kỳ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(20.539.830.773)	(25.129.964.242)
- Các khoản điều chỉnh tăng	346.287.900	1.959.573.390
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	**(20.193.542.873)**	**(23.170.390.852)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**(20.539.830.773)**	**(25.129.964.242)**

13. Lãi trên cổ phiếu

11a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(20.462.756.662)	(25.003.441.524)
-Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(20.462.756.662)	(25.003.441.524)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	49.231.310	49.231.310
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(416)**	**(508)**

VII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1. Giao dịch giữa các bên liên quan:

1a. Các bên liên quan

Tên đơn vị	Mối quan hệ
Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Giáo Dục Thiên Nam	Công ty con
Công ty CP Nahaviwel	Công ty con
Công ty CP Phát Triển KD TM Sài Gòn 168	Công ty liên kết
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Cùng ban lãnh đạo
Công ty CP Phát Triển Nhà Vũng Tàu	Bên liên quan
Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	Ban điều hành và các nhân sự chủ chốt
- Ông Nguyễn Quang Hòa	*Chủ tịch HĐQT*

1b. Trong Quý 4 năm 2025, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Ông Nguyễn Quang Hòa	Chi tạm ứng chi phí dự án	395.000.000
	Thu tạm ứng	530.000.000
	Mượn tiền	900.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	1.768.000.000
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	Thu tiền bán hàng	21.000.000.000
	Chuyển tiền cho mượn	198.000.000.000

1c. Tại ngày 31/12/2025 số dư các khoản công nợ phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quang Hòa	Phải thu khác	4.624.403.124	1.740.000.000
	Phải trả khác	20.591.647.996	46.812.744.872
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	Phải thu ngắn hạn	329.442.887	329.442.887
	Người mua trả tiền trước	-	49.667.103.523
	Phải thu khác	66.563.858.863	-
	Phải trả khác	-	7.374.000.000
Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa	Phải thu ngắn hạn	25.026.788.000	17.258.588.000
	Phải thu khác	6.070.000.000	6.720.000.000

1d. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Ông Nguyễn Văn Nghĩa - Tổng Giám đốc	145.200.000	222.173.913
Ông Nguyễn Minh Thư - Phó Tổng Giám đốc	92.400.000	216.000.000
Bà Lê Thị Thanh Thảo – Kế toán trưởng	84.600.000	84.600.000
Cộng	**322.200.000**	**522.773.913**

2. Báo cáo bộ phận

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý: Toàn lãnh thổ Việt Nam.

- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động chủ yếu của Công ty là kinh doanh thương mại, mua bán sắt thép nên không trình bày báo cáo bộ phận.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Nguyễn Văn Nghĩa
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM
DN: C=VN, S=TP Hồ Chí Minh, L="Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 02, Quận 10, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301172041, E=hien.nguyen@thiennamgroup.vn
Reason: Đã ký
Location:
Date: 2026.04.20 20:45:20+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.4.1